

ZONE 1 A.U.

CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.

La zone 1 A.U. est une zone suffisamment équipée, dans laquelle sont prévues à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques, et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et cohérent de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. De même, chacune de ces opérations devra s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone qui sera préalablement validé par le Conseil Municipal.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines affectées du même indice, soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs :

- U.E. pour les zones 1 A.U.E. qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier habitation.

- U.A. pour les zones 1 A.U.A. qui correspondent aux espaces réservés aux activités.

Ainsi U.A.a pour les secteurs 1.A.U.A.a : activités artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux

Ainsi U.A.b pour les secteurs 1.A.U.A.b : activités industrielles

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A.U.1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A défaut de réalisation des équipements, tout type d'occupation ou d'utilisation du sol nouveau est interdit, à l'exception des constructions visées à l'article 1 A.U. 2.

Les types d'occupation ou d'installation du sol interdits dans la zone U correspondante, ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2, sauf ceux prévus à l'article 2.

Le drainage, remblaiement ou comblement de zones humides délimitées sur les documents graphique par une trame, en application de l'article L.123-1 7 du Code de l'Urbanisme et protégées au titre de la loi sur l'eau et en particulier, du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

Les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100m² ou d'une hauteur supérieure à 2m ou d'une profondeur supérieure à 2m s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à l'aménagement de la zone, à l'aménagement de voies routières, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.

ARTICLE 1 A.U.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 4 des Dispositions Générales

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 7 des Dispositions Générales.

3. Sur l'ensemble de la zone :

Sont autorisés, sous réserve que les usages soient conformes à ceux de la zone U correspondante :

La construction de bâtiments, lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone d'urbanisation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que les extensions mesurées, lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone, y compris lorsque le projet emporte changement de destination.

La construction de bâtiments annexes dans les conditions fixées par le règlement de la zone U correspondante.

En zone 1 A.U.A., l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité ainsi que les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements des services généraux de la zone. Ces habitations seront intégrées au volume du bâtiment principal d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1 A.U.3 à 1 A.U.13

Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre de la section I du présent chapitre, doivent respecter les règles de la zone U correspondante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1 A.U.14

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

-O-O-

- Réseau de transport d'énergie électrique - Lignes existantes :

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

ARTICLE U.L. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites séparatives :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

2. Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

L'aménagement, la reconstruction à l'identique après démolition ou destruction et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans l'alignement initial.

ARTICLE U.L. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE U.L. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.L. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U.L. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1. Règles générales

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région, il convient d'éviter le blanc et les couleurs vives.

Les citernes (fuel, gaz) seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

2. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

La hauteur des clôtures, à édifier en bordure de voie et en limites séparatives, ne devra pas dépasser 1.5 m., elles seront doublées d'une haie. En bordure de voie, la clôture devra être implantée derrière la haie.

Les clôtures en panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m seront autorisées en limites séparatives, sur une longueur maximale de 6.00 mètres dans le prolongement de l'habitation.

Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'utilisation des plaques de béton, y compris à claire-voie, est interdite.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de terrain, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Sont interdits les murs de parpaings non colorés bruts.

ARTICLE U.L. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U.L. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés T.C. figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130- et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces adaptés à l'environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.L. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

-O-O-